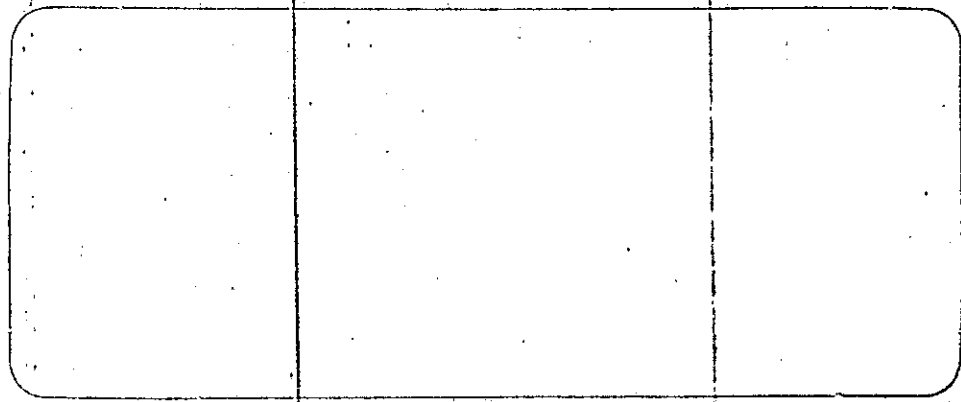


אחיקם ביתן ושות' בע"מ - שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים ויעוץ בעסקי מקרקעין

20 8339 כ"ס

נבדק וניתן להפקיד **לאשר**
 חלסת הועדה המחוזית / משנת מיום 19.7.65
 תאריך
 מתכונת המחוז



משרד הפנים מחוז המרכז
 תוקף התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 2014
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 19.7.65... לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה
 תכנית 2014
 בישיבה מס' 2005001 מיום 26.07.65
 הוחלט
 להאריך בפני ועדה מחוזית
 יושב ראש

איתן גינתון עו"ד
 יו"ר ועדת משנה
 לתכנון ולבניה רעננה

אחיקם ביתן ושות' בע"מ

שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

אחר הבית: www.ab-shamaim.com

Achikam Bitan

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)
Master of Business Administration (M.B.A)

Assaf Levy

Lic. Real Estate Valuer

Eyal Grill

Lic. Real Estate Valuer
Industrial Engineering & Management (B.Tech)

Ilan Kadosh

Lic. Real Estate Valuer
Construction Practical Engineer (Projects Management)

Ervin Arie Aichner

Lic. Real Estate Valuer

Ariel Blejman

Architecture Practical Engineer

Ron Marcus

Construction Practical Engineer (Projects Management)

Orna Ahovi, Office Managment

אחיקם ביתן

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)

אסף לוי

שמאי מקרקעין

איל גריל

שמאי מקרקעין
מהנדס תעשייה וניהול (B.Tech)

אילן קדוש

שמאי מקרקעין
הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

ארווין אריה איכנר

שמאי מקרקעין

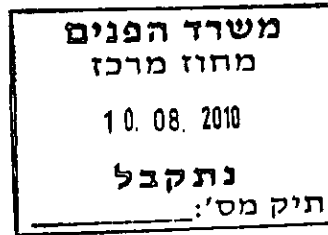
אריאל בלחמן

הנדסאי אדריכלות

רון מרקוס

הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

אורנה אהובי, מנהלת המשרד



תכנית רע/2014 – לוח איזון והקצאות

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

חלקות שונות בגושים 7649, 8934, 7650 ו-7666, רעננה

עדכון לאחר התנגדויות



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רח' ויצמן 30 (בית המליון), תל-אביב 62091, טל. 03-6095091 (רב קווי) פקס. 03-6095094

אחיקם ביתן ושות' בע"מ

שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

אתר הבית: www.ab-shamaim.com

Achikam Bitan

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)
Master of Business Administration (M.B.A)

Assaf Levy

Lic. Real Estate Valuer

Eyal Grill

Lic. Real Estate Valuer
Industrial Engineering & Management (B.Tech)

Ilan Kadosh

Lic. Real Estate Valuer
Construction Practical Engineer (Projects Management)

Ervin Arie Aichner

Lic. Real Estate Valuer

Ariel Blejman

Architecture Practical Engineer

Ron Marcus

Construction Practical Engineer (Projects Management)

Orna Ahovi, Office Management

אחיקם ביתן

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)

אסף לוי

שמאי מקרקעין

איל גריל

שמאי מקרקעין
מהנדס תעשייה וניהול (B.Tech)

אילן קדוש

שמאי מקרקעין
הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

ארווין אריה אייכנר

שמאי מקרקעין

אריאל בלחמן

הנדסאי אדריכלות

רון מרקוס

הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

אורנה אהובי, מנהלת המשרד

תל-אביב, כ"א אדר תש"ע

07 מרץ 2010

מספרנו: 7649

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

רעננה

ג.א.נ.,

תכנית רע/2014 – לוח איזון והקצאות

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

חלקות שונות בגושים 7649, 8934, 7650 ו-7666, רעננה

עדכון לאחר התנגדויות



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רח' ויצמן 30 (בית המלין), תל-אביב 62091, טל. 03-6095091 (רב קווי) פקס. 03-6095094

-2-

<u>עמוד</u>	<u>תוכן עניינים</u>
3	1. מטרת חוות הדעת
3	2. פרטי המקרקעין
3	3. ביקור במקום
4	4. תאור הסביבה והמקרקעין
5	5. תכנון קודם – לוח הקצאות 1
7	6. תכנון חדש – לוח הקצאות 2
9	7. עקרונות השומה
11	8. סיכום

1. מטרת חוות הדעת

- 1.1 במסגרת תכנית רע/2014 מוצע לבצע בחלקות מושא השומה (להלן: "החלקות") איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, עפ"י סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- 1.2 מטרת חוות דעתי זו היא לשום להיום את שוויין היחסי של החלקות בהתאם לסימן ז' לחוק התכנון והבניה ועפ"י הילכת אירני, כפי שנפסק בבית המשפט העליון.

2. פרטי המקרקעין

הנכס מושא השומה כולל את החלקות הבאות:
פרטי הרישום בחלקות מפורטים בלוח האיזון, נסחי הרישום המלאים מצ"ב בנספח לחוות דעת זו.

2.1 לוח הקצאות 1

גוש 7649

חלקות: 237, 278 (חלק), 16 (חלק), 253 (חלק).

גוש 7650

חלקות: 11, 12, 241, 313.

שטח לוח הקצאות 1 – 144.817 דונם.

2.2 לוח הקצאות 2

גוש 7649

חלקות: 178, 255 (חלק), 1 (חלק), 2 (חלק), 12 (חלק), 13 (חלק), 25 (חלק), 74 (חלק), 253 (חלק), 278 (חלק).

גוש 7666

חלקה: 67.

גוש 8934

חלקה: 9 (חלק)

שטח לוח הקצאות 2 – 83.330 דונם.

3. ביקור במקום

ביקורים במקום נערכו במס' תאריכים שונים, הביקור האחרון נערך בתאריך 4.3.2010 ע"י אסף לוי בהנחיית אחיקס ביתן, שמאי מקרקעין.

4. תאור הסביבה והמקרקעין

4.1 החלקות מושא השומה מהוות חלקות שונות הממוקמות במערב רעננה. החלקות מהוות דרכים חקלאיות, מגרשים חקלאיים, מגרשים למסחר ובידור, מגרשים ביעודים ציבוריים כגון: דרכים, ש.צ.פ. וספורט.

גבולות התכנית נמשכים ממערב ומדרום לשטח הפארק העירוני של רעננה, וממערב לשכונת לב הפארק.

4.2 פני הקרקע מישוריים ומאופיינים בשיפועים מתונים.

4.3 להלן תאור החלקות בהתאם לתשריט מודד התב"ע, תצלומי אוויר משנת 2002 וביקורים במקום:

לוח הקצאות 1

תאור	חלקות	גוש
רוב החלקה בשטח הפארק העירוני, היתרה בשימוש חקלאי, חזיתן הדרומית פונה לדרך הפארק.	11, 12, 241.	7650
חלקה 313 משמשת כחלק ממרכז הספורט (חניה).	313	7650
משמשת כחלק ממרכז הספורט (חניה). חלקה 253 משמשת כדרך.	16 (חלק), 253 (חלק)	7649
חלקה פנויה המיועדת למבנה ציבורי.	278 (חלק)	7649
מרכז ספורט ומתני"ס המשמשים כמרכז פעילות וחוגים.	237	7649

לוח הקצאות 2

תאור	חלקות	גוש
חלקות חקלאיות.	1 (חלק), 2 (חלק), 12 (חלק), 13 (חלק), 178, 255	7649
דרכים - חלק מרחי יאיר שטרן וכבישים נוספים.	25 (חלק), 253 (חלק), 74 (חלק)	7649
חלק ממגרש לבנייני ציבור.	278 (חלק)	7649
חלקה חקלאית.	67	7666
חלקה חקלאית.	9 (חלק)	8934

5. תכנון – לוח הקצאות 1

5.1 תכנון קודם

תכנית רע/במ/2001

5.1.1 התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 25.4.91.

5.1.2 במסגרת תכנית זו סווגו החלקות הנכללות באיחוד בלוח הקצאות 1 באזור מסחרי ושטחי ציבור.

זכויות הבניה שניתנו בתכנית זו לשטח המסחרי הן כדלהלן:

30% שטח עיקרי לקומה – בבינוי של 2 קומות בסה"כ.

כמו כן, מותרת בניית פסאזיים בשיעור של 15% לקומה.

שטח מגרש 1/11 – 3,675 מ"ר. שטח עיקרי לבניה – 2,205 מ"ר.

שטח מגרש 1/12 – 2,855 מ"ר. שטח עיקרי לבניה – 1,713 מ"ר.

שטח מגרש 1/241 – 3,463 מ"ר. שטח עיקרי לבניה – 2,078 מ"ר.

5.1.3 השימושים המותרים באזור מסחר ובידור הם:

בתי קולנוע, בתי קפה, מסעדות, אולמות תיאטרון וקונצרטים, מכוני בריאות, מועדונים, אולמות

תצוגה, חנויות. תנאי למתן היתר – הגשת תכנית בינוי כוללת ל- 3 החלקות ושלבי ביצוע.

חניה – עפ"י תקן.

5.2 תכנון חדש

5.2.1 במסגרת התכנית מושא השומה – רע/2014 מוצע לשנות את יעוד חטיבת הקרקע מאזור מסחר

ובידור ושטחי ציבור ליעודים כדלקמן:

♦ אזור מגורים ג' – שטח עיקרי ממוצע לבניה כ- 108 מ"ר ליח"ד – 140 יח"ד בסה"כ.

♦ שטחים ציבוריים פתוחים

♦ שטחים למבני ציבור

♦ דרכים

5.2.2 שטחי החלקות, המגרשים, מספר יחידות הדיור מפורטים בלוח ההקצאות הרצ"ב.

מגרש תמורה	שטח מגרש	מסי יח"ד	שטח עיקרי למגרש
2001	4,341 מ"ר	52	5,638 מ"ר
2003	3,584 מ"ר	40	4,296 מ"ר
2002	4,073 מ"ר	48	5,211 מ"ר

6. תכנון – לוח הקצאות 2

6.1 תכנון קודם

6.1.1 תכנית רע/1/א'

- א. התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1482 מיום 31.10.68.
- ב. במסגרת תכנית זו סווגו החלקות בלוח הקצאות 2 באזור חקלאי ושטחי ציבור. זכויות הבניה שניתנו במסגרת תכנית זו הן כדלהלן:
שטח מגרש מינימלי - 10,000 מ"ר.
שטח מותר לבניה 150 מ"ר בכל דירה.
מס' מקסימלי של דירות על שטח מגרש מינימלי - 2 יח"ד.
הבניה בכפוף לאמור להלן.
- ג. השימושים המותרים באזור חקלאי הם:
בתי מגורים למשפחה אחת (לאב ולבן הממשיך להתגורר במקום).
מבנים הקשורים בעיבוד הקרקע והחזקת בעלי חיים על מגרש מינימלי לפי התקנון.
בתי הבראה והחלמה, בתי אבות ומוסדות ללקויים בשכלם ובגופם.
האיתור לפי שיקול הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המתוזזית.

6.1.2 3/מ/ת

- א. התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2798 מיום 31.1.82.
- ב. עפ"י ת/מ/מ/3 נקבע כי הבניה ו/או השימוש בקרקע המסווגת כקרקע חקלאית יהיו קשורים במישרין ליצור חקלאי וכי בכל בקשה להיתר בניה בקרקע שהוכרזה כקרקע חקלאית וחלה על הקרקע תכנית שאושרה לפני ההכרזה האמורה, לא יינתן היתר זולת אם ניתן אישור של הוועדה לשמירת קרקע חקלאית.

6.1.3 תכנית רע/2000

- א. התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3813 מיום 8.11.90.
- ב. במסגרת תכנית זו סווגה החלקות בלוח הקצאות 2 באזור חקלאי ושטחי ציבור. זכויות הבניה שניתנו במסגרת זו הן כדלהלן:
שטח מגרש מינימלי - 10,000 מ"ר.
הבניה תיועד לייצור חקלאי ותאושר עפ"י תכנית הגשה בוועדה המקומית.
- ג. התכליות והשימושים שהותרו באזור חקלאי הם:
בניה או שימוש בקרקע הדרושים במישרין לייצור חקלאי. לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים. לא ינתן היתר בניה למבנים המשמשים לגידול בעלי חיים באזור חקלאי אלא אם הובטח כי האתר מרוחק מאזור מגורים קיים או מתוכנן כל שהוא.

6.2 תכנון חדש

6.2.1 במסגרת התכנית מושא השומה – רע/2014 מוצע לשנות את יעוד חטיבת הקרקע מחקלאי ושטחי

ציבור ליעודים כדלקמן:

- ◆ אזור מגורים ג'
- ◆ שטחים ציבוריים פתוחים
- ◆ שטח למתקנים הנדסיים
- ◆ שטחים למבני ציבור
- ◆ דרכים

6.2.2 שטחי החלקות, המגרשים, מספר יחידות הדיור והשטחים העיקריים לבניה מפורטים בלוח

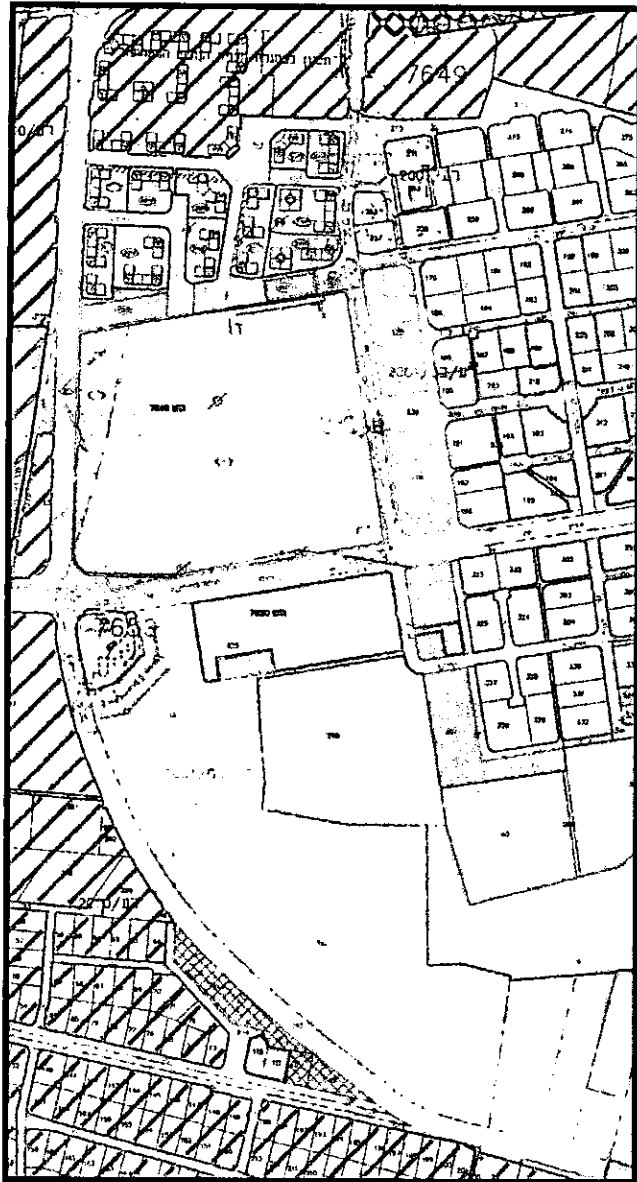
ההקצאות הרצ"ב.

בסה"כ מוצעות 242 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 102 מ"ר ליח"ד בחלוקה כדלקמן:

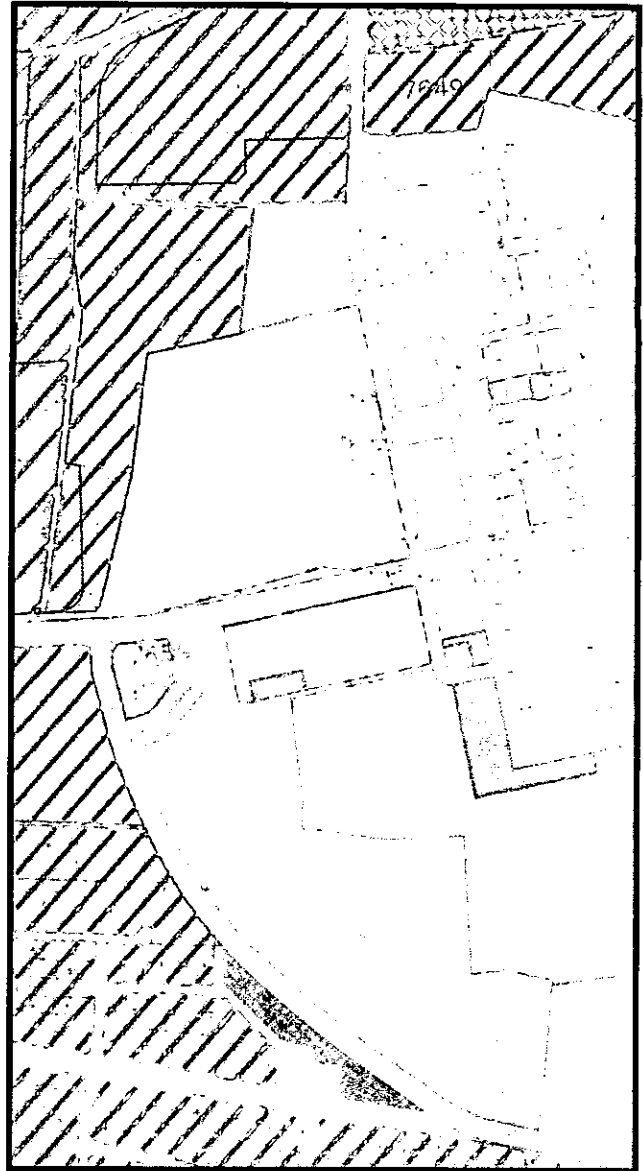
מגרש מספר	שטח מגרש במ"ר	כמות יח"ד	שטח עיקרי לבניה למגרש במ"ר
2004	2,286	28	2,856
2005	1,870	18	1,836
2006	2,674	28	2,856
2007	2,517	28	2,856
2008	2,995	28	2,856
2009	3,047	42	4,284
2010	4,636	42	4,284
2011	3,036	28	2,856

להלן חלקים מתשריט התכנית המוצעת:

מצב מוצע



מצב קיים



7. עקרונות השומה

7.1 העיקרון המנחה לצורך השומה הינו עפ"י האמור בהילכת אירני ועפ"י סעי' 122 (1) ו- 122 (2) לחוק התכנון והבניה:

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

7.2 סעי' 122 (2) שנוסחו הובא לעיל, מחייב לבסס את הקצאת המגרשים, במסגרת חלוקה חדשה, ככל האפשר על משוואה כדלהלן:

<u>המצב לפי החלוקה</u>	<u>המצב לאחר החלוקה</u>
שווי כל מגרש בנפרד	שווי כל מגרש תמורה בנפרד
-----	-----
=	=
שווי כל המגרשים	שווי כל מגרשי התמורה

7.3 לוח הקצאות 1

7.3.1 שווי יחסי במצב הקודם

- א. שווי הקרקע במצב הקודם הינו כקרקע למסחר ובידור.
- ב. לא הובא בחשבון שווי הנטוע על גבי החלקות השונות הואיל ושווי הקרקע בכפוף לעיקרון השימוש הטוב והיעיל (HIGHEST AND BEST USE) הינו כקרקע למסחר ובידור. נלקחו בחשבון זכויות הבניה של כ"א מהמגרשים ומיקומם במתחם.
- ג. השווי היחסי של כל חלקה נתקבל מתוך השווי הכולל של כל החלקות המשתתפות באיחוד ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון הקיים.

7.3.2 שווי יחסי במצב החדש

- א. עפ"י תשריט התכנית הוקצו המגרשים החדשים בתחום או בקירבת שטחי החלקות הישנות הנכללות באיחוד, ככל האפשר.
- ב. שוויו של כל אחד מהמגרשים החדשים חושב כקרקע ריקה ופנויה וזאת בהתחשב, בין היתר, בגורמים הבאים:
- ♦ יעוד המגרש במצב החדש - מגורים ג'.
 - ♦ כמות יחידות הדיור, שטחי הבניה והבינוי המוצע.

7.3.3 חושב השווי היחסי של כל חלקה מתוך השווי הכולל של כל החלקות המשתתפות באיחוד ובחלוקה מחדש, עפ"י התכנון המוצע.

7.4 לוח הקצאות 2

7.4.1 שווי יחסי במצב הקודם

- א. שווי קרקע במצב הקודם הינו כקרקע חקלאית עם פוטנציאל כללי לשינוי יעוד לבניה.
- ב. השווי היחסי של כל חלקה נתקבל מתוך השווי הכולל של כל החלקות המשתתפות באיחוד ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון הקיים.

7.4.2 שווי יחסי במצב החדש

- א. עפ"י תשריט התכנית הוקצו המגרשים החדשים בתחום או בקירבת שטחי החלקות הישנות הנכללות באיחוד, ככל האפשר.
- ב. שוויו של כל אחד מהמגרשים החדשים חושב כקרקע ריקה ופנויה וזאת בהתחשב, בין היתר, בגורמים הבאים:
- ♦ יעוד המגרש במצב החדש - מגורים ג'.
 - ♦ כמות יחידות הדיור, שטחי הבניה והבינוי המוצע.
- ג. חושב השווי היחסי של כל חלקה מתוך שווי הכולל של כל החלקות המשתתפות באיחוד וחלוקה מחדש, עפ"י התכנון המוצע.

7.5 הובא בחשבון המצב השורר כיום בשוק המקרקעין.

8. סיכום

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל ובכפוף לטבלת האיזון וההקצאות בנספח לחוות הדעת, תחשיבנו מנחים אותנו לכלל דעה כי בהקצאה האמורה נשמר האיזון בין החלקות ולכן לא נוצרו תשלומי איזון.



לוטה:

לוח איזון והקצאות
חתימות הבעלים על לוח מס' 1
נסחי רישום

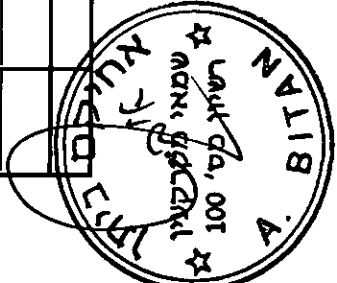
27.3.2008

7649

איחוד וחלוקה חכנית רע/2014 - לוח מספר 2 - עדכון לאחר התנגדויות

שניו בשווי להקצאה	שניו בחו"ל להקצאה	שוי יחסי	שוי יוצא	כמות יח"ד	חלק במגרש	לרישום ע"ש	יעוד	שטח במגרש (במ"ר)	מגרש מספר	שוי יחסי	שוי נכס	יעוד	החלק בנכס	בעלות	שטח בתוכנית	שטח (במ"ר)	חלקה	גוש
0.00%	12.10%	\$5,202,510	28	1/1	רשות הפיתוח	מגורים ג'	2,674	2006	6.51%	\$509,600	חקלאי	1/1	רשות הפיתוח	5,096	48,337	1 (חלק)	7649	
0.00%	15.13%	\$6,506,325	42	1/1	רשות הפיתוח	מגורים ג'	3,036	2011	20.72%	\$1,621,500	חקלאי	1/1	רשות הפיתוח	16,215	16,215	178	7649	
0.00%	11.14%	\$4,788,900	28	1/1	רשות הפיתוח	מגורים ג'	2,286	2004	8.65%	\$676,700	חקלאי	1/1	רשות הפיתוח	6,767	13,296	13 (חלק)	7649	
0.00%	11.62%	\$4,998,000	28	1/1	רשות הפיתוח	מגורים ג'	2,517	2007	36.50%	\$2,856,000	חקלאי	1/1	רשות הפיתוח	28,560	30,625	12 (חלק)	7649	
0.00%	12.70%	\$5,462,100	28	1/1	רשות הפיתוח	מגורים ג'	2,995	2008										
0.00%	12.17%	\$5,232,600	28	1/1	רשות הפיתוח	מגורים ג'	3,047	2009										
0.00%	18.09%	\$7,777,227	42	1/1	רשות הפיתוח	מגורים ג'	4,636	2010	18.09%	\$1,415,600	חקלאי	1/1	רשות הפיתוח	14,156	25,812	255 (חלק)	7649	
0.00%	7.05%	\$3,031,467	18	1/1	רשות הפיתוח	מגורים ג'	1,870	2005	6.30%	\$493,100	חקלאי	1/1	רשות הפיתוח	4,931	4,931	67	7666	
									0.75%	\$58,300	חקלאי	1/1	רשות הפיתוח	583	62,378	9 (חלק)	8934	
											דרך	1/1	מדינת ישראל	3,071	10,490	25 (חלק)	7649	
											דרך	1/1	רשות הפיתוח	25	65	74 (חלק)	7649	
											דרך	1/1	מדינת ישראל	1,972	4,025	263 (חלק)	7649	
											ש.ב.צ.	1/1	ערעונה	9	15,791	278 (חלק)	7649	
	100.00%	\$42,999,129	242			רשות הפיתוח	שטח ספורט	8,822	6000B	100.00%	\$7,825,300				83,330			

הערות: 1- רישום הזכויות עפ"י נסחי רישום מקרקעין. אם חלו טעויות סופר בלוח ההקצאות, הכתוב בנסחי הרישום יגבר על לוח ההקצאות. 2- הזכויות הוקצו לפי תשריט ותקנון התב"ע. אם חלו טעויות סופר בלוח ההקצאות, הכתוב במסמכי התב"ע יגבר על לוח ההקצאות.



איחוד וחלוקה תכנית רע"ת 2014 - לוח מספר 1 - ערכון לאתר התנגדויות																					
שינוי בשינוי יחסי	שינוי יחסי	שווי יוצא	כמות יח"ד	חלק במגרש	חלק	לרשימה ע"ש	יעוד	שטח מגרש	מספר	מגרש	יחסי	שינוי יחסי	נכנס	שינוי	ייעוד	החלק	בעלות	שטח בהתבונן	שטח (במ"ר)	חלקה	גוש
0.000%	37.229%	\$14,095,250	52	1/2	1/2	כ"ן יהודה	מגורים ג	4,341	2001	מסחר ובידור, ש.צ.פ.	37.229%	\$3,372,447		מסחר ובידור, ש.צ.פ.	1/2	כ"ן יהודה	12,259	12,259	11	7650	
0.000%	28.365%	\$10,739,500	40	1/1	1/1	האונברסיטה	מגורים ג	3,584	2003	מגורים ג	28.365%	\$2,569,500		האונברסיטה	1/1	העברית-ים	8,773	8,773	12	7650	
0.000%	34.406%	\$13,026,600	48	1/4	1/4	וקסמן לרי סלומון	מגורים ג	4,073	2002	מסחר ובידור, ש.צ.פ.	34.406%	\$3,116,700		וקסמן לרי סלומון	1/4	וקסמן לרי סלומון	10,493	10,493	241	7650	
				1/1	1/1	ע.רעננה	ש.צ.פ.	1,726	3001	ש.צ.פ.				ע.רעננה	1/1	ע.רעננה	1,383	1,383	313	7650	
				1/1	1/1	ע.רעננה	ש.צ.פ.	31,525	3002	ש.צ.פ.				ע.רעננה	1/1	מדינת ישראל	4,097	11,487	16	7649	
				1/1	1/1	ע.רעננה	ש.ב.צ.	1,440	4001	ש.ב.צ.				ע.רעננה	1/1	ע.רעננה	91,444	91,444	237	7649	
				1/1	1/1	ע.רעננה	ד"ר	1,203	5001	ד"ר				ע.רעננה	1/1	ע.רעננה	586	4,025	253	7649	
				1/1	1/1	ע.רעננה	ד"ר	2,301	5002	ד"ר				ע.רעננה	1/1	ע.רעננה	15,782	15,791	278	7649	
				1/1	1/1	ע.רעננה	ש"מ	94,624	6000A	ש"מ				ע.רעננה	1/1	ע.רעננה					
	100.00%	\$37,861,350						144,817			100.00%	\$9,058,647						144,817			

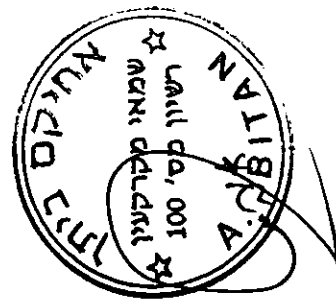
הערות 1- רישום הזכויות ע"י מס"ח רישום מקרקעין. אם חלו טענות סופר בלוח התקנות, הכתוב במסמך הרישום יגבר על לוח התקנות.

2- הזכויות הוקצו לפי תשריט ותקנון תב"ע. אם חלו טענות סופר בלוח התקנות, הכתוב במסמך התב"ע יגבר על לוח התקנות.

החזמת הבעלים / בא פתח להסכמה - חלקה 11

חלקה 12

חלקה 241



תאריך 6/03/2005
ה' באדר ב' תשס"ה
דף 1 שעה 8:42
נסח מס. 2672

לשכת רישום מקרקעין פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
=====

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

גוש : 7649 חלקה : 1
=====

סוג מקרקעין
מיירי

שטח החלקה במ"ר
48,337.00

רשות מקומית
ע. רעננה

מהוז
המרכז

ב ע ל ו י ו ת
=====

החלק בנכס
בשלמות

שטר תאריך 18/06/1954 000703
מאות הפעולה רכישה לפי חק
הבעלים רשות הפתוחה
רכישת מקר' 1953

ה ע ר ר ו ת
=====

החלק בנכס

שטר תאריך 17/10/2002 024958
מאות הפעולה הפקעת חלק מהחלקה עיריית רעננה
מוטבי ההערה סעיף 19
0003

ראה ילקוט פרסומים מס' 4848 מיום 17.01.00
עמוד 2284 בשטח של - כ 3000 מ"ר

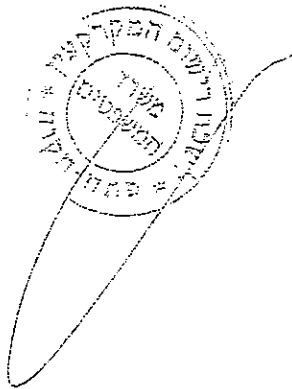
--- ס ו ך נ ו ת ו נ י ם ---

נסח זה בתוקף רק אם אושר בהותמת הלשכה וחתימת הפקיד.

ש ו ל מ ה א ג ר ה

בסך 59.00 ש"ח

ה ו ת מ ת ה ל ש כ ה



תאריך 16/03/2005
ה' באדר ב' תשס"ו
דף 1 שעה 18:42
נסח מס. 2673

לשכת רישום מקרקעין פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
=====

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

גוש : 7649 חלקה : 12
=====

סוג מקרקעין
מירי

שטח החלקה במ"ר
30,625.00

רשות מקומית
ע. רעננה

מחוז
המרכז

בעלות
=====

החלק בנכס
בשלמות

הבעלים
רשות הפתוחה

מהות הפעולה
רכישה לפי חק
18/06/1954 000703
רכישת מסר' 1953

תאריך

שטר

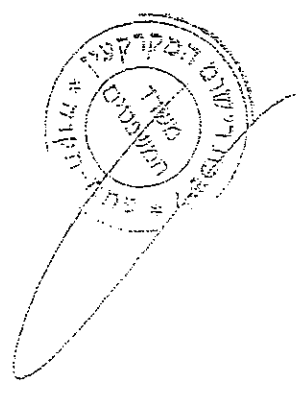
--- סוף נתונים ---

נסח זה בתוקף רק אם אושר בהתמנת הלשכה וחתומת הפקיד

שולמה אגרה

בסך 59.00 ש"ח

חותמת הלשכה



תאריך 16/03/2005
ה' באדר ב' תשס"ה
דף 1 שעה 08:42
נסח מס. 2674

לשכת רישום מקרקעין פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
=====

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

גוש : 7649 חלקה : 18
=====

סוג מקרקעין
מירי

שטח החלקה במ"ר
13,296.00

מהוץ
המרכז
רשות מקומית
ע. רעננה

בעלות
=====

החלק בנכס
בשלמות

הבעלים
רשות הפתוחה

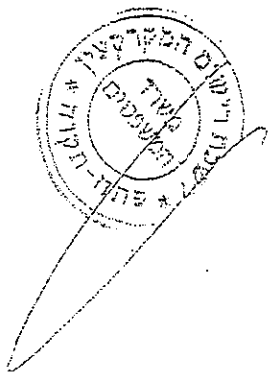
שטר
תאריך
004143 21/07/1960 מכר
מהות הפעולה

--- סוף נתונים ---

נסח זה בתוקף רק אם אושר בהותמת הלשכה וחתימת הפקיד

שולמה אגרה
בסך 59.00 ש"ח

הותמת הלשכה



תאריך 16/08/2005
ה' באדר ב' תשס"ה
דף 1 שעה 18:42
נסח מס. 2675

לשכת רישום מקרקעין פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
=====

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

גוש : 7649
חלקה : 16
=====

סוג מקרקעין
מתרוקה

שטח החלקה במ"ר
11,487.00

מהות המרכיב
רשות מקומית
ע. רעננה

הערות רשם המקרקעין:
דרך

כעליות
=====

החלק בנכס
בשלמות

הבעלים
מדינת ישראל

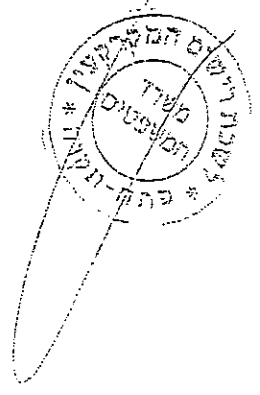
שטר תאריך 04/12/1984 013664
מהות הפעולה
התאמת רישום

--- סוף נתונים ---

נסח זה בתוקף רק אם אושר בהתמת הלשכה והתימת הפקיד

שולמה אגרה
בסך 59.00 ש"ח

חותמת הלשכה



תאריך 16/03/2005
ה' באדר ב' תשס"ו
דף I שעה 18:42
נסח מס. 2676

לשכת רישום מקרקעין פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
=====

י ש ר א ל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

גוש : 7649 חלקה : 278
=====

שטח החלקה במ"ר
15,791.00

מחוז
המרכז
רשות מקומית
ע. רעננה

פרצלציה לא רצונית

נוצר ע"י שטר 27840/2000

לוח תמורה יוצר : 19

המספרים הישנים של החלקה:
256

ב ע ל ו י ו ת
=====

החלק בנכס
בשלמות

הבעלים
עיריית רעננה

שטר תאריך מהות הפעולה
027840 04/12/2000 הלוקה
0004

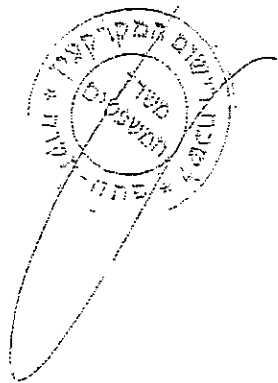
--- ס ו פ נ ת ו נ י ס ---

נסח זה בתוקף רק אם אושר בהותמת הלשכה והתימת הפקיד

ש ו ל מ ה א ג ר ה

בסך 59.00 ש"ח

ח ו ת מ ת ה ל ש כ ה



תאריך 6/08/2005
ה' באדר ב' תשס"ה
דף 1 שעה 8:42
נסח מס. 2678

לשכת רישום מקרקעין פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
=====

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

גוש : 7649 חלקה : 237
=====

שטח החלקה במ"ר
91,444.00

מהוץ המרכז
רשות מקומית
ע. רעננה

פרצלציה לא רצונית

נוצר ע"י שטר 23206/1994

לוח תמורה יוצר : 16

המספרים הישנים של החלקה:
175

בעלות
=====

החלק בנכס
בשלמות

הבעלים
עיריית רעננה

שטר תאריך ממות הפעולה
023206 11/09/1994 חלוקה
0004

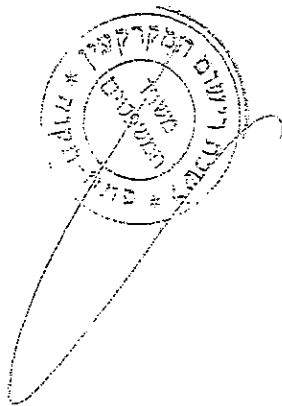
--- סוף נתונים ---

נסח זה בתוקף רק אם אושר בהותמת הלשכה וחתימת הפקיד

שולמה אנרה

בסך 59.00 ש"ח

חותמת הלשכה



תאריך 16/03/2005
ה' באדר ב' תשס"ד
דף 1 שעה 08:42
נסה מס. 2679

לשכת רישום מקרקעין פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
=====

י ש ר א ל
משרד המשפטים
לגן רישום והסדר מקרקעין

גוש : 7649 חלקה : 2
=====

סוג מקרקעין
מיירי

שטח החלקה במ"ר
44,857.00

רשות מקומית
ע. רעננה

מחוז
המרכז

ב ע ל ו י ו ת
=====

החלק בנכס
בשלמות

שטר 000703 תאריך 18/06/1954
מאות הפעולה רכישה לפי חק
הכעלים רשות הפתוח
רכישת מקר' 1953

ה ע ר ו ת
=====

החלק בנכס

שטר 024953 תאריך 17/10/2002
מאות הפעולה הפקעת חלק מחלקה עיריית רעננה
מוטבי ההערה סעיף 19

ראה ילקוט פרסומים מס' 4843 מיום 17.01.00
עמוד 2284 בשטח של -כ 1900 מ"ר

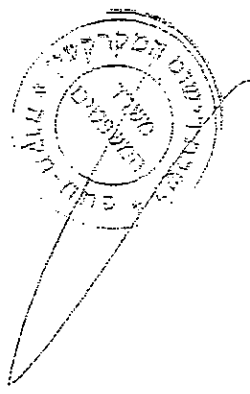
--- ס ו ך נ ת ו נ י ם ---

נסה זה בתוקף רק אם אושר בהותמת הלשכה וחתומת הפקיד

ש ו ל מ ה א ג ר ה

בסך 59.00 ש"ח

ח ו ת מ ת ה ל ש כ



תאריך 16/03/2005
ה' באדר ב' תשס"ו
דף 1 שעה 18:42
נסח מס. 2680

לשכת רישום מקרקעין פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
=====

י ד י נ ת י ש ר א ל
משרד המשפטים
לגף רישום והסדר מקרקעין

גוש : 7649 חלקה : 255
=====

שטח החלקה במ"ר
25,812.00

מחוז המרכז
רשות מקומית
ע. רעננה

פרצלציה לא רצונית

נוצר ע"י שטר 27840/2000

לוח תמורה יוצר : 18

המספרים הישנים של החלקה:
3

ב ע ל ו י ו ת
=====

החלק בנכס
בשלמות

הבעלים
רשות הפתוחה

שטר תאריך מהות הפעולה
027840 04/12/2000 הלוקה
0002

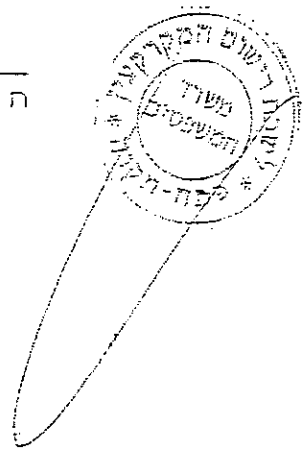
--- ס ו ף נ ת ו נ י ם ---

נסח זה בתוקף רק אם אושר בהתמת הלשכה והתימת הפקיד

ש ו ל מ ה א ג ר ה

בסך 59.00 ש"ח

ח ו ת מ ת ה ל ש כ ה



תאריך 16/03/2005
ה' באדר ב' תשס"ו
דף 1 שעה 18:42
נסח מס. 2681

לשכת רישום מקרקעין פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
=====

ד י נ ת י ש ר א ל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

גוש : 7649 חלקה : 178
=====

שטח החלקה במ"ר
16,215.00

מחוז המרכז
רשות מקומית ע. רעננה

פרצלציה לא רצונית

נוצר ע"י שטר 23206/1994

לוח תמורה יוצר : 15

המספרים הישנים של החלקה:
174

ב ע ל ו י ו ת
=====

החלק בנכס
בשלמות

הבעלים
רשות הפתוח

שטר תאריך מהות הפעולה
023206 11/09/1994 חלוקה
0003

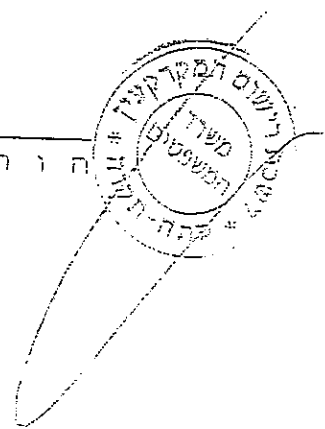
--- ס ו ך נ ת ו נ י ם ---

נסח זה בתוקף רק אם אושר בחותמת הלשכה וחתמת הפקיד

ש ו ל מ ה א ג ר ה

בסך 59.00 ש"ח

ה ו ת מ ת ה ל ש כ ה



תאריך 6/03/2005
ה' באדר ב' תשס"ה
דף 1 שעה 8:46
נסח מס. 2690

לשכת רישום מקרקעין פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
=====

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

גוש : 7666 חלקה : 67
=====

סוג מקרקעין מירי
שטח החלקה במ"ר 4,931.00

מחוז המרכז
רשות מקומית ע. רעננה
מ.א. הוף השרון

המספרים הישנים של החלקה:
39

בעלות

החלק בנכס
בשלמות

הבעלים
רשות הפתוחה

שטר תאריך שטח
מהות הפעולה 12/03/1968 000703 פיצול

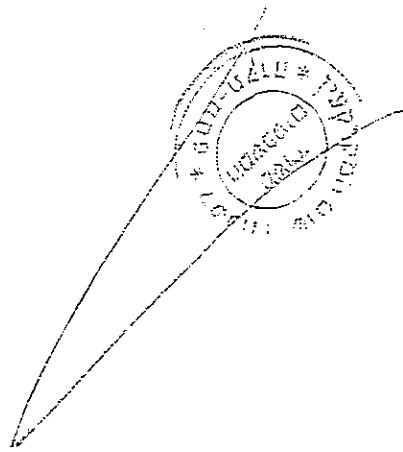
--- סוף נתונים ---

נסח זה בתוקף רק אם אושר בהתמת הלשכה והתימת הפקיד

שולמה אגרה

בסך 59.00 ש"ח

ח ותמת הלשכה



תאריך 3/03/2005
ה' באדר ב' תשס"ה
דף 1 שעה 3:45
נסח מס. 2684

לשכת רישום מקרקעין פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
=====

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

גוש : 7650 חלקה : 12
=====

מחוז המרכז רשות מקומית ע. רעננה שטח החלקה במ"ר סוג מקרקעין מירי

בעלות
=====

שטר 0147150001 תאריך 29/06/1999 מהות הפעולה מכר ללא תמורה הבעלים האוניברסיטה העברית ירושלים החלק בנכס בשלמות

הערה
=====

שטר 0080740002 תאריך 18/04/2001 מהות הפעולה הפקעת חלק מהחלקה עיריית רעננה מוטבי ההערה סעיף 19 החלק בנכס

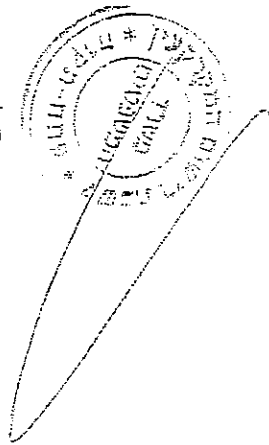
ראה ילקוט פרסומים מס' 4970 מיום י"ז באדר
התשס"א 12/3/2001 עמוד 1960 בשטח של 5,840 מ"ר

--- סוף נתונים ---

נסח זה בתוקף רק אם אושר בהותמת הלשכה והתימת הפקיד

שולמה אגרה
בסך 59.00 ש"ח

הותמת הלשכה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

לשכת רישום מקרקעין פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
=====

תאריך 03/2005
ה' באדר ב' תשס"ה
דף 1 שעה 52 :
נסח מס. 2694

גוש : 7650 חלקה : 241
=====

שטח החלקה במ"ר
10,493.00

מחוז המרכז
רשות מקומית ע. רעננה

המספרים הישנים של החלקה:
13

בעלות

שטח	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
006187	12/05/1981	צוואה	וקסמן לרי-סולומון הערות: הלוקה בן יורשים.	1/4
			וקסמן רפאל	1/4
			וקסמן שרול פייצלאו	1/4
			וקסמן פיליפ	1/4

הערות

שטח	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי הערה	החלק בנכס
008074 0002	18/04/2001	הפקעת חלק מהחלקה עיריית רעננה סעיף 19	מוטבי הערה	

ראה ילקוט פרסומים מס' 4970 מיום יז' באדר
התשס"א 12/3/2001 עמוד 1960 בשטח של 7,000
מ"ר

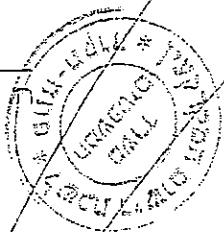
--- סוף נתונים ---

נסח זה בתוקף רק אם אושר בהתממת הלשכה והתימת הפקיד

שולמה אגרה

בסך 59.00 ש"ח

ו ת מ ת ה ל ש כ ה



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 אגף הנישום והסדר מקרקעין

לשכת נישום מקרקעין פתח תקוה
 העתק נישום מפנקס הזכויות
 =====

תאריך 3/03/2005
 ה' באדר ב' תשס"ה
 דף 1 שעה 3:45
 נסח מס. 2683

גוש : 7650 חלקה : 11
 =====

מחוז המרכז רשות מקומית ע. רעננה שטח החלקה במ"ר סוג מקרקעין מירי

12,259.00

בעלות

החלק בנכס 1/2	הבעלים כהן יהודה ת.ז. 4/145942	מהות הפעולה מכר	תאריך 27/10/1972	שטר 008444
1/2	כהן לאה ת.ז. 306981			

משכנתאות

החלק בנכס	בעלי המשכנתא בנק דיסקונט לישראל בע"מ חברה 520007030	מהות הפעולה משכנתא	תאריך 24/12/1972	שטר 010228
		דרגה ראשונה		

בשלמות בסך 145,000.00 ל"י

על כל הבעלים

הערות

החלק בנכס	מוטבי החזקה ממונה אזורי נתניה	מהות הפעולה סעיף 11א(1)(2) לפקודת המסים	תאריך 09/07/1997	שטר 015762 0001
-----------	-------------------------------	---	------------------	--------------------

בסך 636,192.00 ש"ח

על הבעלות של : כהן יהודה

ממונה אזורי מס רכוש נתניה	סעיף 11א(1)(2) לפקודת המסים	תאריך 28/04/1999	009028 0002
---------------------------	-----------------------------	------------------	----------------

בסך 703,948.00 ש"ח

על הבעלות של : כהן יהודה

הפקעת חלק מחלקה עירונית רעננה	סעיף 19	18/04/2001	008074 0002
-------------------------------	---------	------------	----------------

ראה ילקוט פרסומים מס' 4970 מיום יז' באדר התשס"א 12/3/2001 עמוד 1960 בשטח של 8,070 מ"ר

תאריך 6/03/2005
ה' באדר ב' תשס"ה
דף 2 שעה 8:45
נסח מס. 2883

לשכת רישום מקרקעין פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
=====

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

גוש : 7650 חלקה : 11
=====

ה ע ר ו ת
=====

החלק בנכס	מוטבי ההערה	מהות הפעולה	תאריך	שטר
	בימ"ש לעניינים מקומיים כפר סבא	צו הריסה	09/01/2005	000868
				0001

עמק 5300/04 מיום 25/11/2004

על הבעלות של : כהן יהודה

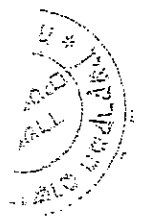
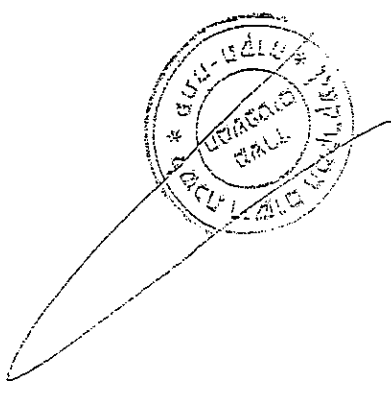
--- ס ו ר ה נ ת ו נ י ם ---

נסח זה בתוקף רק אם אושר בהותמת הלשכה והתימת הפקיד

ש ו ל מ ה א נ ר ה

בסך 59.00 ש"ח

ה ו ת מ ת ה ל ש כ ה



תאריך 6/03/2005
ה' באדר ב' תשס"ו
דף 1 שעה 8:42
נסח מס. 2671

לשכת רישום מקרקעין פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
=====

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

גוש : 7649 חלקה : 25
=====

מחוז המרכז רשות מקומית ע.רעננה
שטח החלקה במ"ר 10,490.00
סוג מקרקעין מתרוקה

הערות רשם המקרקעין:
עד תאריך 21/4/1935 הרשום היה באנגלית

בעלות
=====

שטר 000084 תאריך 21/04/1935 מהות הפעולה רשום לאחר הסדר
הבעלים מדינת ישראל
החלק בנכס בשלמות

הערה
=====

שטר 024953 תאריך 17/10/2002 מהות הפעולה מוטבי הערה הפקעת חלק מהחלקה עיריית רעננה סעיף 19
החלק בנכס

ראה ילקוט פרסומים מס' 4843 מיום 17.01.00
עמוד 2284 בשטח של כ- 6300 מ"ר

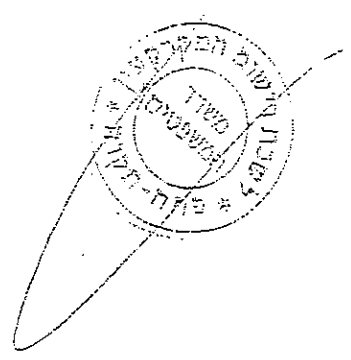
--- סוף נתונים ---

נסח זה בתוקף דק אם אושר בהותמת הלשכה וחתומת הפקיד

שולמה אגרה

בכד 59.00 ש"ח

הותמת הלשכה



תאריך 6/03/2005
ה' באדר ב' תשס"ו
דף 1 שעה 8:42
נסח מס. 2677

לשכת רישום מקרקעין פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
=====

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

גוש : 7649 חלקה : 253
=====

שטח החלקה במ"ר
4,025.00

מתוז המרכז
רשות מקומית
ע. רעננה

פרצלציה לא רצונית

נוצר ע"י שטר 27840/2000

לוח תמורה יוצר : 18

המספרים הישנים של החלקה:
173

בעלות
=====

החלק בנכס
בשלמות

הבעלים
עיריית רעננה

שטר תאריך מהות הפעולה
027840 04/12/2000 הלוקה
0001

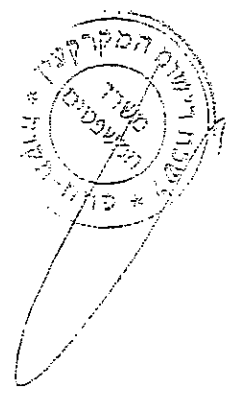
--- סוף נתונים ---

נסח זה בתוקף דק אם אושר בהתמת הלשכה והתימת הפקיד

שולמה אגרה

בסך 59.00 ש"ח

הותמת הלשכה



Bank Dear

BEUT DABO

1 197

מסמך מס' 197
מסמך מס' 197

מסמך מס' 197

מסמך מס' 197

מסמך מס' 197

מסמך מס' 197

מסמך מס' 197

מסמך מס' 197
מסמך מס' 197

מסמך מס' 197
מסמך מס' 197

מסמך מס' 197
מסמך מס' 197

מסמך מס' 197

מסמך מס' 197

מסמך מס' 197

מסמך מס' 197

מסמך מס' 197

מסמך מס' 197

מסמך מס' 197

מסמך מס' 197

מסמך מס' 197

מסמך מס' 197

מסמך מס' 197

מסמך מס' 197

מסמך מס' 197

מסמך מס' 197

BCE D450

1 187

מחירי המוצרים המוצגים
הם מחירים מומצעים בלבד

מחירי המוצרים המוצגים

מחירי המוצרים המוצגים

מחירי המוצרים המוצגים

9 : 1877

8934 : 010

מחיר המוצר
62,378.00

מחיר המוצר

1170

12170

מחיר המוצר

11615/2002

10 : 1877

10 : 1877

מחיר המוצר

1170000

7653/32

מחיר המוצר

מחיר המוצר

מחיר המוצר

מחיר המוצר

מחיר המוצר

מחיר המוצר

מחיר המוצר

מחיר המוצר 18/10/2002

011615

מחיר המוצר

1018

מחיר המוצר

מחיר המוצר

מחיר המוצר

מחיר המוצר

מחיר המוצר

מחיר המוצר

מחיר המוצר

מחיר המוצר 18/10/2002

011615

מחיר המוצר

1018

9680/1993/0001 : מחיר המוצר

מחיר המוצר 19.8.93 עם 4136

מחיר המוצר

מחירי המוצרים המוצגים הם מחירים מומצעים בלבד
מחירי המוצרים המוצגים הם מחירים מומצעים בלבד

BEHE DAGE

13/01/2006 17:28

13/01/2006 17:28

13/01/2006

13/01/2006 17:28 13/01/2006 17:28 13/01/2006 17:28

13/01/2006 17:28 13/01/2006 17:28 13/01/2006 17:28

13/01/2006 17:28 13/01/2006 17:28 13/01/2006 17:28

13/01/2006 17:28 13/01/2006 17:28 13/01/2006 17:28

13/01/2006 17:28 13/01/2006 17:28 13/01/2006 17:28

13/01/2006 17:28 13/01/2006 17:28 13/01/2006 17:28

13/01/2006 17:28 13/01/2006 17:28 13/01/2006 17:28

13/01/2006 17:28 13/01/2006 17:28 13/01/2006 17:28

13/01/2006 17:28 13/01/2006 17:28 13/01/2006 17:28

13/01/2006 17:28 13/01/2006 17:28 13/01/2006 17:28

3505 0420

1 197

מחיר ספקטרום דיגיטלי

מחיר ספקטרום דיגיטלי

החשבון נפתח ב- 17/10/2002

מחיר ספקטרום דיגיטלי

74 : תקרת

7669 : סך

מחיר ספקטרום דיגיטלי
סך

מחיר ספקטרום דיגיטלי
69.00

מחיר ספקטרום דיגיטלי
סך

מחיר ספקטרום דיגיטלי
7669.67

מחיר ספקטרום דיגיטלי

מחיר ספקטרום דיגיטלי
מחיר

מחיר ספקטרום דיגיטלי
מחיר

מחיר ספקטרום דיגיטלי
מחיר

מחיר

17/10/2002 000705

מחיר

מחיר ספקטרום דיגיטלי

מחיר ספקטרום דיגיטלי
מחיר

מחיר ספקטרום דיגיטלי
מחיר

מחיר ספקטרום דיגיטלי
מחיר

מחיר

17/10/2002 000705

מחיר

מחיר

מחיר ספקטרום דיגיטלי 17.01.00

מחיר ספקטרום דיגיטלי 2294

מחיר ספקטרום דיגיטלי 1999